Some general things you should know…
Algunos datos generales que usted debe conocer…

When must my landlord provide heat to my apartment?

From Oct. 1 through May 31, heat must register at least 68 degrees Fahrenheit from 6 a.m. to 10 p.m., when the outside temperature falls below 55 degrees. Between 10 p.m. and 6 a.m., heat must register at least 55 degrees Fahrenheit, if the temperature outside is below 40 degrees. If your landlord fails to provide heat or hot water, keep a detailed daily record of this lack of service. For lack of heat, be sure to record the temperature outside and inside. If your records are to be submitted as evidence of lack of service, be sure to keep copies for yourself.

What if my landlord doesn't provide heat?

Tenants are allowed to purchase fuel for themselves when the landlord fails to provide heat. The amount paid by each tenant can then be deducted from the monthly rent payment. Visit www.nyshcr.org to obtain an application for rent reduction from New York State Homes & Community Renewal. Be sure to follow the procedure set forth in the application.

How much money do I need to give for a security deposit?

Security deposits are usually limited to no more than one month's rent, which may be retained by your landlord. In most cases, any additional security deposit taken by the landlord must be refunded. However, for some rent-stabilized tenants, if you deposited more than one month's rent before the apartment became regulated, you may be required to deposit a greater amount as security. The owner must place the security deposit in an interest-bearing account and pay the tenant the full annual interest minus a service charge of one percent of the interest generated on the security deposit. When the tenant vacates his/her unit, the owner must return the security deposit in full, less any reasonable deductions for damage beyond normal wear and tear.

Are there any special exemptions for senior citizens?

Senior citizens may be eligible for rent increase exemptions under the Senior Citizen Rent Increase Exemption (SCRIE) program. If you are at least 62 and pay more than one-third of your income for rent, you may be eligible for a rent increase exemption. Currently, your total household income must be no more than $50,000 a year after taxes – also known as your "aggregate disposable income." When you receive the exemption, in most cases you will not have to pay any further increases that raise your rent to more than one-third of your income. You must recertify the exemption every two years. Applications for the rent increase exemption are available at my district office and at most senior citizen centers. When it is time for benefit renewal, the NYC Department of Finance will send you a Renewal Application before your lease expires.

Individuals with disabilities who receive certain forms of state or federal disability-related financial assistance may be eligible for a disability exemption or the Disability Rent Increase Exemption (DRIE) program. There are specific eligibility requirements.

For more information on SCRIE or DRIE, visit NYC Finance www.nyc.gov/finance and type the name of the program in the Search box.

¿Cuándo debe el propietario proveer calefacción a mi apartamento?

Desde el 1º de octubre hasta el 31 de mayo la calefacción debe estar en por lo menos 68 grados Fahrenheit de 6 a.m. a 10 p.m., cuando la temperatura exterior baje de 55 grados. Entre las 10 p.m. y 6 a.m., la calefacción debe estar en por lo menos 55 grados, si la temperatura exterior baja de 40 grados. Si el propietario no le provee calefacción o agua caliente, mantenga un récord diario detallando las faltas de servicio. En las faltas de calefacción, recuerde anotar la temperatura exterior y la interior. Si piensa someter sus apuntes como evidencia de las faltas de servicio asegure mantener una copia.

¿Qué sucede si el propietario no provee calefacción?

A los inquilinos se les permite comprar su propio combustible si el propietario no les provee calefacción. La cantidad pagada puede descontarse del alquiler mensual. Visite el sitio Web: www.nyshcr.org para obtener una solicitud de reducción de alquiler de la División de Renovación de Comunidades y Viviendas del Estado de Nueva York (NYSHCR). Asegure seguir los procedimientos establecidos en la solicitud.

¿Cuánto debo pagar como depósito?

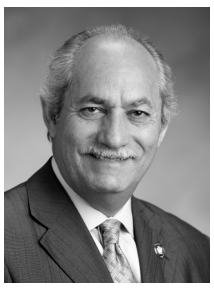
Usualmente, el depósito de garantía está limitado a no más de un mes de alquiler, el cual puede ser retenido por su propietario. En la mayoría de los casos, cualquier depósito adicional debe ser devuelto. No obstante, si el alquiler de su apartamento está estabilizado y usted depositó más de un mes de alquiler antes de que el apartamento estuviera regulado, es posible que se le requiera mantener un depósito de garantía más alto. El dueño debe depositar el dinero de garantía en una cuenta que genere intereses, y pagarle todo el interés anual a los inquilinos menos un cargo por servicio del uno por ciento de los intereses generados del depósito de garantía. Cuando el inquilino desocupe la unidad, el propietario debe devolver todo el depósito de garantía, menos cualquier deducción razonable por daños superiores al gasto y uso normal.

¿Existen exenciones especiales para las personas de edad avanzada?

Los mayores pueden ser elegibles para recibir una exención de aumentos de alquiler bajo el programa de Exención de Aumentos de Alquiler para Envejecientes (SCRIE). Si usted tiene por lo menos 62 años de edad y su alquiler es más de una tercera parte de sus ingresos, podría ser elegible para una exención de aumentos de alquiler. Actualmente, el ingreso familiar anual no puede ser de más de $50,000 después de haber descontado las contribuciones sobre ingreso - también conocido como "ingreso total disponible". En la mayoría de los casos, al recibir la exención usted no tendrá que pagar ningún aumento que eleve su alquiler a más de una tercera parte de sus ingresos. Usted debe re-certificar la exención cada 2 años. Solicitudes para la exención de aumentos de alquiler están disponibles en mi oficina de distrito y en la mayoría de los centros para envejecientes. Cuando sea el momento para renovar el beneficio, el Departamento de Finanzas de la Ciudad de NY le enviará una solicitud de renovación antes de que el contrato venza.

Las personas con impedimentos que reciben ciertos tipos de asistencia estatal o federal por impedimento pueden ser elegibles para una Exención de Aumentos de Alquiler por Impedimento (DRIE). Existen requisitos específicos de elegibilidad.

Para más información sobre SCRIE o DRIE, visite el sitio Web de NYC Finance: www.nyc.gov/finance y escriba el nombre del programa en el buscador.



Courtesy of...
Cortesía del...

Assemblymember
Asambleísta

Guillermo Linares

assembly.state.ny.us

210 Sherman Avenue, Suite A
New York, NY 10034
212-544-2278

Room 534
Legislative Office Bldg.
Albany, NY 12248
518-455-5807

linaresg@assembly.state.ny.us

Important telephone numbers
Números de teléfonos importantes

New York State Homes & Community Renewal
Office of Rent Administration

866-275-3427 or 718-739-6400 • nyshcr.org

New York City Citizen Service Center

311 or Outside New York City
212-NEW YORK (639-9675) • TTY 212-504-4115

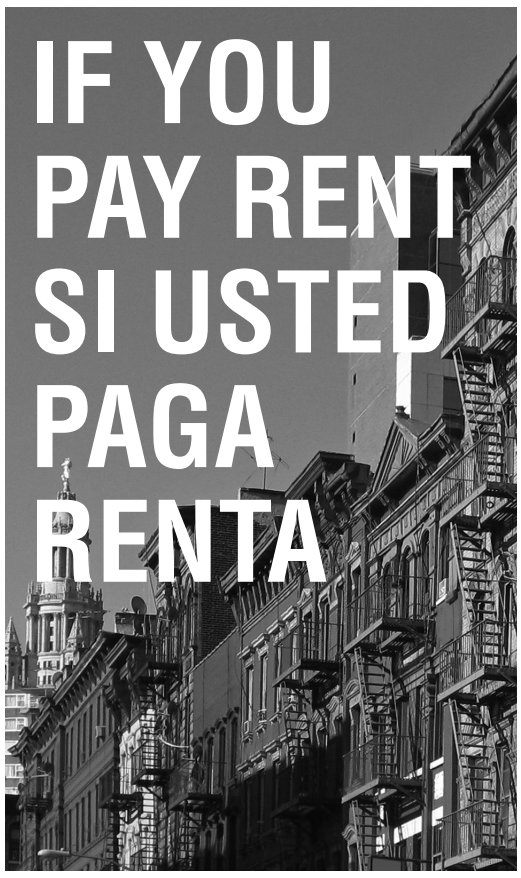
División de Renovación de Comunidades y Viviendas del Estado de Nueva York
Oficina de Administración de Alquileres

866-275-3427 o 718-739-6400 • nyshcr.org

Centro de Servicio al Ciudadano de la Ciudad de Nueva York

311 o Fuera de la ciudad de Nueva York
212-NEW YORK (639-9675) • TTY 212-504-4115

Updated 1/15



Facts about rent stabilization & control for NYC residents

Datos sobre control y estabilización de alquiler para residentes de la ciudad de Nueva York

Courtesy of.../Cortesía del...

Assemblymember/Asambleísta
Guillermo Linares

Are you rent-stabilized or rent-controlled? • ¿Alquiler controlado o estabilizado?

Rent-controlled
Your apartment is probably rent-controlled if your building was constructed before February 1947, contains three or more apartments, and you've lived there continuously since before July 1, 1971. Rent-controlled apartments either "go to market" or fall under rent stabilization after vacancy.

Rent-stabilized
Your apartment is probably rent-stabilized if your building contains at least six apartments and:

a) was constructed between Feb. 1, 1947, and Jan. 1, 1974; or

b) was built before Feb. 1, 1947, and you moved in after June 30, 1971.

There is usually no rent stabilization for buildings constructed on or after Jan. 1, 1974, unless the building has been assisted by tax benefits.

Note: There are exceptions to both of these general categories.

How can I find out if my apartment is rent-stabilized or rent-controlled?
You can file a form with New York State Homes & Community Renewal (NYSHCR) by visiting www.nyshcr.org to find out if your apartment is rent-controlled or rent-stabilized and to confirm your legal rent. These forms, and assistance in filling them out, are also available at my district office.

NYSHCR administers the rent-stabilization and rent-control systems. Landlords are required to register the rents and services of all stabilized apartments with NYSHCR and serve a copy of the apartment's registration statement on each tenant.

Alquiler controlado
Es probable que su apartamento tenga el alquiler controlado si el edificio se construyó antes de febrero del 1947, tiene tres o más apartamentos, y usted ha vivido ahí continuamente desde antes del 1º de julio de 1971. Los apartamentos de alquiler controlado o "entran al mercado" o caen bajo la estabilización de alquiler después de que queden vacantes.

Alquiler estabilizado
Su apartamento probablemente está estabilizado si el edificio tiene por lo menos seis apartamentos y:

a) fue construido entre el 1º de febrero de 1947 y el 1º de enero de 1974; o

b) fue construido antes del 1º de febrero de 1947 y usted comenzó a ocuparlo después del 30 de junio de 1971.

Generalmente, no existe estabilización de alquiler para edificios construidos en o después del 1º de enero de 1974, a menos que el edificio haya recibido beneficios contributivos.

Nota: Existen excepciones para ambas de estas categorías generales.

¿Cómo me entero si mi alquiler está controlado o estabilizado?

Para determinar si el alquiler de su apartamento está controlado o estabilizado y para confirmar cuál es su alquiler legal, usted puede someter un formulario en el sitio Web de la NYSHCR: www.nyshcr.org. Estos formularios, y ayuda para completarlos, también están disponibles en mi oficina de distrito.

La NYSHCR administra los sistemas de estabilización y control de alquileres. Los propietarios tienen que inscribir los alquileres y servicios de los apartamentos estabilizados con la NYSHCR y entregarle a cada inquilino una copia de la inscripción.

If your apartment is rent-stabilized… • Si su apartamento tiene el alquiler estabilizado…

The guidelines are established annually and apply to leases entered into between Oct. 1 and the following Sept. 30. They provide increases for one- or two-year renewals. The Rent Stabilization Law provides a formula for calculating the rent for a vacancy lease. Special guidelines apply to apartments that were formerly rent-controlled and are being rented to the first rent-stabilized tenant. Special provisions are often made for low-rent units, rent-stabilized hotel units and other unusual circumstances. An independent law covers many loft units that are being converted from manufacturing to residential use. Please call your local NYSHCR office for specific information on current guidelines.

Can I have a roommate? You are legally entitled to have a roommate, and you may share your apartment with a person who has not signed the lease. When you sign a lease, and you are the only named tenant, you are entitled to share your apartment with immediate family, one additional occupant who is not a member of your immediate family or any dependents of that occupant. These provisions are applicable to all leases, regardless of any lease provisions to the contrary.

What are my rights when I renew my lease? Except in limited cases, you have a right to have your expired lease renewed if you live in a rent-stabilized apartment. The landlord must offer to renew your lease 90 to 150 days before it expires. You then have 60 days to accept. If the landlord is late in making the renewal offer, you have the right to remain in your apartment at the same rent until he/she has made an offer, and you have had 60 days to respond. You have the right to renew your lease for one or two years.

When you renew, your new lease must be on the same terms and conditions as the previous lease, except for the rent increase. Leases signed after September 1975 cannot prohibit you from subletting, even if you are renewing a previous lease that contained such a provision. However, special procedures must be carefully followed if you wish to sublet your apartment. For more information about subletting, please call my district office.

What if I move into an apartment that used to be rent-controlled? If you are moving into an apartment that was previously covered by rent control, the landlord can increase the rent, but you may challenge the amount if you feel it is excessive. The appeal process is complex, and you should consult your local NYSHCR office about what procedure to follow.

Las reglas se establecen cada año y aplican a contratos establecidos entre el 1º de octubre y el siguiente 30 de septiembre. Estas reglas permiten aumentos en los contratos de renovación de uno o dos años. La Ley de Estabilización de Alquileres provee una fórmula para calcular el alquiler de las unidades desocupadas. Se aplican reglas especiales para apartamentos que han sido controlados y que ahora se rentan con alquiler estabilizado por primera vez. También se aplican disposiciones especiales a unidades con alquiler bajo, unidades en hoteles con alquiler estabilizado y otras circunstancias poco común. Una ley independiente cubre a muchas de las unidades de manufactura tipo "loft" convertidas en residencias. Llame a su oficina local de la NYSHCR para obtener información específica sobre las reglas actuales.

¿Puedo compartir mi apartamento? Usted tiene derecho a compartir su apartamento. Puede compartir su apartamento con alguien que no haya firmado el contrato. Si usted es el único que ha firmado el contrato, tiene derecho a compartir el apartamento con su familia inmediata, con una persona adicional que no sea miembro de su familia inmediata y con cualquier dependiente de esa persona. Estas disposiciones se aplican a todos los contratos, aunque haya un mandato en el contrato que indique lo contrario.

¿Cuáles son mis derechos al renovar mi contrato? Salvo en casos limitados, si usted vive en un apartamento con alquiler estabilizado, tiene derecho a renovar su contrato de arrendamiento. El dueño debe ofrecerle la renovación entre 90 a 150 días antes del vencimiento. Usted tiene entonces 60 días para aceptar. Si el propietario se está tardando en hacer la oferta de renovación, usted tiene derecho a permanecer en su apartamento hasta que él/ella haga la oferta, y usted tiene 60 días para responder. Usted tiene derecho a renovar su contrato por uno o dos años. Al renovar, el contrato nuevo debe establecer los mismos términos y condiciones del contrato anterior, excepto el aumento de renta. Los contratos firmados después de septiembre del 1975 no pueden prohibir que se subarriende el apartamento, aun cuando se renueve un contrato que antes lo prohibiera. No obstante, deben seguirse muy cuidadosamente los procedimientos especiales al subarrendar. Para más información, por favor llame a mi oficina de distrito.

¿Qué ocurre si me mudo a un apartamento que antes tenía el alquiler controlado? Si se muda a un apartamento que antes tenía el alquiler controlado, el propietario puede aumentar la renta, pero usted puede cuestionar la cantidad si le parece excesiva. Como el proceso de apelación es complicado, debe consultar con su oficina local de la NYSHCR sobre el procedimiento que deberá seguir.

If your apartment is rent-controlled… • Si su apartamento tiene el alquiler controlado…

Can I have a roommate? You are legally entitled to have a roommate share your apartment even if he/she was not an original tenant in the apartment. You are entitled to share your apartment with immediate family, one additional occupant who is not a member of your immediate family, and any dependents of that occupant.

How much is my rent? New York State places a limit on your apartment's rent. Except in certain cases, the rent you are required to pay is officially referred to as the Maximum Collectible Rent (MCR). There may also be rent increases for improvements in your apartment (which you must approve), improvements to the building as a whole (which do not require your consent), labor cost increases and fuel cost increases. A rent-controlled apartment must be painted at the landlord's expense at least once every three years.

Can my landlord raise my rent? Your rent may be increased by a maximum of 7.5 percent each year. However, it should not exceed your Maximum Base Rent (MBR). The MBR is revised every two years to reflect increases in operating costs. Landlords will not be eligible for the MBR increase if they failed to remove 100 percent of all rent-impairing violations and 80 percent of all other violations on record six months before the effective date of the increase.

What if my landlord increases my rent? If the above requirements are not being met and the landlord still receives authorization for the MBR increase, you must challenge the increase within 35 days following receipt of the Order of Eligibility. Forms for this challenge are available at my district office and NYSHCR. Do not pay an increase unless you receive notification, including both a notice from your landlord and a copy of the Order of Eligibility sent to the landlord by the state. Check your landlord's figures to be sure that your new rent MCR is not more than 7.5 percent higher than the previous rent, and also that the new rent is no higher than the rent ceiling MBR. If you are being overcharged, challenge the increase immediately. You are eligible to recover damages equal to three times the amount of any willful overcharge if you filed a complaint with NYSHCR within two years of the overcharge.

What are "increased labor costs" and a "fuel cost adjustment"? Increased labor costs caused by labor contract settlements may result in the granting of rent increases for some rent-controlled apartments. These increases are in addition to the annual 7.5 percent increase.

A fuel cost adjustment is periodically approved by the state to cover the increased cost of fuel for rent-controlled apartments. These fuel surcharges are not incorporated into the rent when determining rent increases. If the price of fuel has decreased in the preceding year, your fuel surcharge should also decrease. Check with your NYSHCR office to find out if a fuel surcharge has been approved for this year.

Tenants may pay the retroactive amount of a fuel surcharge all at once or one month at a time. Disabled persons or senior citizens with a valid rent increase exemption do not have to pay the increase. If you wish to protest your fuel pass-along because you are being charged for too many rooms, or because you didn't get heat last winter, pick up a "Tenant's Challenge to Landlord's Report and Certification of Fuel Cost Adjustment and Eligibility" form at your local NYSHCR office. A landlord who is required to reduce rent due to a failure to maintain heat or hot water is prohibited from collecting a fuel cost adjustment for a twelve-month period from the NYSHCR order of rent restoration.

¿Puedo compartir mi apartamento? Legalmente, usted tiene derecho a compartir su apartamento con alguien, aún si no fue un inquilino original. También puede compartirlo con su familia inmediata, una persona que no sea miembro de su familia inmediata y con los dependientes de esa persona.

¿Cuánto es mi alquiler? El estado de Nueva York fija un límite máximo a su alquiler. Salvo en ciertos casos, el alquiler que usted deberá pagar se conoce oficialmente como el Alquiler Máximo Cobrable (MCR). Puede haber otros aumentos de alquiler para mejoras al apartamento, las cuales usted debe aprobar, mejoras al edificio que no requieren su consentimiento, aumentos en los costos de mano de obra y recargos por la compra de combustible. Los dueños deben pintar los apartamentos de alquiler controlado, a costo de ellos, por lo menos una vez cada tres años.

¿Puede el propietario aumentar mi alquiler? Su alquiler puede ser aumentado un máximo de 7.5 por ciento por año, pero nunca debe exceder el Alquiler Máximo Base (MBR). El MBR es revisado cada dos años para reflejar los aumentos en los costos de operación. Los propietarios no podrán aumentar el MBR si no han reparado 100 por ciento de las violaciones que impedirían que el apartamento sea alquilado, y 80 por ciento de las demás violaciones reportadas seis meses antes de la fecha estipulada para el aumento.

¿Qué sucede si el propietario aumenta el alquiler? Si el propietario no cumple con los requisitos mencionados arriba, y aún así recibe autorización para aumentar el MBR, usted debe objetar ese aumento dentro de los 35 días siguientes al recibo de la Orden de Elegibilidad. Puede obtener los formularios para este proceso en mi oficina de distrito y en la oficina local de la NYSHCR. No pague ningún aumento de alquiler a menos que haya recibido un aviso que incluya tanto una notificación de parte del propietario como una copia de la Orden de Elegibilidad que el estado le debe haber enviado al propietario. Verifique las cifras del propietario y asegure que el nuevo alquiler (MCR) no sea más de 7.5 por ciento más alto que el alquiler anterior y que no exceda el alquiler máximo (MBR). Si le cobran de más, cuestione el aumento enseguida. Si radica una querella con su oficina local de la NYSHCR dentro de los dos años siguientes a un sobrecargo, usted podría recuperar por daños hasta tres veces la cantidad del cargo ilegal.

¿Qué son los "aumentos de mano de obra" y los "ajustes por costo de combustible"? Los aumentos de mano de obra causados por las negociaciones sindicales pueden resultar en la autorización de aumentos de renta en unidades con alquiler controlado. Esto es adicional al aumento anual de 7.5 por ciento.

En apartamentos con alquiler controlado, cada cierto tiempo el estado aprueba un ajuste para cubrir el aumento por costo de combustible. Estos recargos no se suman al alquiler al determinar el aumento. Si el precio del combustible bajó el año anterior, el recargo también debe reducirse. Comuníquese con su oficina de la NYSHCR para saber si se aprobó un recargo por combustible para este año.

Los inquilinos pueden pagar los recargos retroactivos por combustible en un solo pago o en pagos mensuales. Las personas con discapacidades o mayores con una exención válida de aumentos de alquiler no tienen que pagar estos aumentos. Si desea objetar un recargo por combustible, ya sea porque le estén cobrando por demasiadas habitaciones o por no haber tenido calefacción el año anterior, debe completar el formulario titulado en inglés "Tenant's Challenge to Landlord's Report and Certification of Fuel Cost Adjustment and Eligibility", disponible en su oficina local de la NYSHCR. A los dueños que reducen el alquiler por no proveer calefacción o agua caliente se les prohíbe cobrar el ajuste por costo de combustible durante un período de 12 meses a partir de la orden de restauración de alquiler de la NYSHCR.